



**Товарищество Собственников
недвижимости “ЛИРА”**

ОТЧЁТ

**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ “ЛИРА”**

(ТСН “ЛИРА”)

**О ПРОВЕДЕНИИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ,
ФИНАНСОВОЙ И ОРГАНИЗАЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**город Москва, улица Мастеркова, дом 1
01 января 2023 года – 31 декабря 2023 года**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ЛИРА» (ТСН «ЛИРА»)
2.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ЛИРА»
3.	ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ
4.	ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН «ЛИРА»
5.	РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ И РАБОТЫ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ МКД
6.	ДОГОВОРНАЯ РАБОТА
7.	ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН «ЛИРА»
8.	ЛИЦЕВЫЕ СЧЕТА
9.	РАБОТА С СОБСТВЕННИКАМИ МКД
10.	ОРГАНИЗАЦИОННАЯ И ТЕКУЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
11.	РАБОТА С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ И МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ОРГАНАМИ
12.	СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
13.	СУДЫ
14.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ЛИРА» (ТСН «ЛИРА»)

ТСН «Ли́ра» зарегистрировано в качестве юридического лица 19.03.2015 года.
ОГРН 1157746209796; ИНН 7725265670; КПП 772501001.

С 01.04.2015 года ТСН «Ли́ра» приступило к управлению домом по адресу: 115280, город Москва, улица Мастеркова, дом 1 на основании Протокола № 3 общего собрания собственников от 02.03.2015 года, на котором было принято решение об изменении способа управления МКД с управляющей компании на управление Товариществом собственников недвижимости.

Высшим органом управления является Общее собрание членов товарищества, которое утверждает смету расходов и доходов с учётом обязательных платежей и взносов. Выполнение решений Общего собрания членов товарищества обеспечивает Правление во главе с Председателем правления.

Площадь помещений членов ТСН по состоянию на 31 декабря 2023 года составляет более **75%** от общей площади собственников жилых и нежилых помещений. Деятельность ТСН легитимна. Правление ТСН осуществляет свою деятельность согласно Уставу.

Бухгалтерский учёт в товариществе ведётся в программе 1С, версия 8.3 в соответствии с Федеральными законами, Жилищным кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. Отчётность в контролирующие органы предоставляется с применением программной системы «КОНТУР», электронная подпись подтверждена соглашением.

ТСН «Ли́ра» применяет упрощенную систему налогообложения «Доходы» (УСН 6%). Все расчёты ТСН «Ли́ра» в отчётном периоде ведутся в безналичной форме через расчётный счёт, открытый в ПАО СБЕРБАНК г. Москвы, что делает абсолютно прозрачными расчёты с членами ТСН, поставщиками, сотрудниками и подотчётными лицами.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ЛИРА»

В состав Правления входит 9 членов:

1. Антонов А. Ю.
2. Астафьева Н. С.
3. Боцман А. Д.
4. Величко С. О.
5. Германн А. А.
6. Егоров А. В.
7. Караман И. П.
8. Шумский Н. М.
9. Фроловский А. Н.

Правление в указанном составе сформировано на основании решений общих собраний членов ТСН «Ли́ра». Председателем правления ТСН «Ли́ра» с 01.04.2022 г. избрана Германн Алла Анатольевна (Протокол заседания Правления № 12 от 10.03.2022 г.).

3. ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ

Правление ТСН «Ли́ра» собирается по мере необходимости для решения вопросов в интересах товарищества. Все заседания Правления проводятся при наличии кворума. Решения Правления оформляются соответствующими Протоколами.

Все протоколы Правления нумеруются в хронологическом порядке, оформлены и подписаны в соответствии с законодательством РФ. Все принятые решения выполняются.

- ▶ Протокол заседания Правления № 16 от 11.01.2023 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 17 от 29.06.2023 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 18 от 25.07.2023 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 19 от 05.09.2023 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 20 от 30.09.2023 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 21 от 05.10.2023 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 22 от 17.10.2023 г.

4. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН «ЛИРА»

ТСН «Ли́ра» обслуживает многоквартирный дом (МКД) индивидуальной застройки со сложными техническими коммуникациями и архитектурой, с индивидуальным тепловым пунктом (ИТП). Такой дом безусловно имеет свои особенности и специфику в обслуживании.

Основными видами хозяйственной деятельности ТСН являются:

- ▶ Обслуживание, эксплуатация и ремонт имущества в МКД.
- ▶ Управление эксплуатацией МКД.
- ▶ Текущий и капитальный ремонт помещений, инженерных сетей и сооружений МКД.
- ▶ Представление интересов собственников жилых и нежилых помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности ТСН.

Для оказания услуг собственникам жилых и нежилых помещений МКД ТСН заключены договоры с различными организациями, с помощью которых покрываются потребности в обеспечении необходимым комплексом коммунальных, ремонтных и профилактических работ, и услуг по обслуживанию и эксплуатации МКД.

Наименование услуги	Подрядчик/организация (**)
Отпуск воды и приём сточных вод	АО «Мосводоканал»
Электроэнергия	ПАО «Мосэнергосбыт»
Тепловая энергия	Филиал № 11 «Горэнергосбыт» ПАО «МОЭК»
Услуги по техническому обслуживанию инженерных систем (электроснабжение, отопление, водопровод, канализация), аварийное обслуживание, ТО приборов учёта тепловой энергии и ИТП, опрессовке систем отопления, утилизации ртутных ламп и пр.	ООО «ЦС ГРУПП»

Техническое обслуживание: - системы автоматической пожарной сигнализации, систему СОУЭ, системы автоматической установки водяного пожаротушения и противопожарного водопровода; - системы вентиляции подземного паркинга и дома; - системы контроля доступа (домофоны); - ворота, шлагбаумы	ООО «Электросервис»
Техническое обслуживание лифтов	ООО «СОДИМАС ГРУП»
Диспетчерская служба лифтов	СУ № 11 ОАО «Мослифт»
Охрана	ООО ЧОП «ВДВ-А»
Аренда и чистка ковровых покрытий	ООО «МатСервис»
Вывоз мусора	ГУП «Экотехпром»

(**) В таблице приведены подрядчики/организации, с которыми заключены договоры ежемесячного абонентского обслуживания.

Территория, подземная автостоянка и помещения МКД:

- ▶ В апреле 2023 года совместно с представителями подрядной организации «Электросервис» произведен комиссионный осмотр помещений ПА (подземной автостоянки) на предмет работы системы вентиляции.
- ▶ В летне-осенний период 2023 года сотрудниками службы эксплуатации производились работы по подрезке кустарников, покосу газонов, 7 внеплановых промывок мусорокамер во всех подъездах МКД.
- ▶ В мае 2023 года городскими службами Даниловского района произведены по гарантии ремонтные работы дорожного покрытия на входе в подземный паркинг (ПА) с детской площадки.
- ▶ По запросу ТСН в сентябре 2023 года при содействии ГБУ Жилищник Даниловского района произведены ремонтные работы на детской площадке (замена листов поликарбоната в беседке).
- ▶ По запросу ТСН в сентябре 2023 года при содействии ГБУ Жилищник Даниловского района произведено обновление тротуарной плитки на внешней стороне МКД в районе выхода из Суши Вок и ВкусВилл.
- ▶ Проводится еженедельный обход подъездов, территории, подземной автостоянки и помещений МКД. При обнаружении нарушений принимаются меры по их устранению.

АО «Мосэнергосбыт»

- ▶ В апреле 2023 года специалистами ресурсоснабжающей организации произведена полная замена квартирных приборов учета (счетчиков) в МКД.
- ▶ В мае 2023 года специалистами ресурсоснабжающей организации произведена замена 30 общедомовых приборов учета (счетчиков).
- ▶ В случае, если собственник не передает показания прибора учета электроэнергии, в платежном документе предъявляется к оплате сумма, начисленная исходя из среднемесячного объема потребления. При этом в платежном документе предъявляется к оплате сумма без указания объема электропотребления. Несмотря на это, установленные в МКД приборы учета

электроэнергии, фиксируют общее потребление электроэнергии МКД по всем квартирным и домовым приборам учета, которое ежемесячно передается в ресурсоснабжающую организацию. ТСН получает счета на основании общего объема потребления электроэнергии и несет финансовую нагрузку за собственников, не передавших показания квартирных приборов учета. Во избежание увеличения ежемесячной, незапланированной финансовой нагрузки на ТСН, было принято решение о снятии и передаче в ресурсоснабжающую организацию показаний квартирных счетчиков электроэнергии.

В IV квартале 2023 года сотрудниками ООО «ЦС Групп» совместно с Диспетчерской службой ТСН «Лира» ежемесячно производилось снятие показаний электроэнергии квартирных приборов учета электроэнергии с последующей передачей в АО «Мосэнергосбыт». Таким образом, АО «Мосэнергосбыт» приходится учитывать переданные за жителей показания и не переносить их на ТСН.

Система пожарной безопасности МКД:

► В мае 2023 года компанией «Электросервис» был произведен мониторинг противопожарной системы МКД и комиссионный визуальный осмотр противопожарных оптических дымовых датчиков ИП 212-45 в МКД на предмет работоспособности системы.

Работы по улучшению системы безопасности МКД:

► Видеонаблюдение ведется из двух точек: Поста Охраны № 1 и из помещения единой Диспетчерской службы, расположенной в 5 подъезде. Во многих случаях оперативное реагирование позволяет быстро разобраться в конкретных ситуациях (хулиганство, вандальные действия подростков и пр.).

► Осуществляется еженедельный мониторинг системы видеонаблюдения МКД.

► В июне 2023 года произведена модернизация оборудования системы видеонаблюдения в помещении единой Диспетчерской службы и на Посту Охраны № 1, закуплены современные видеорегистраторы и жесткие диски для хранения информации, осуществлена установка, подключение и наладка 2-х современных мониторов.

► В августе 2023 года осуществлены работы по подготовке трассы, монтажу и подключению в общедомовую систему камеры видеонаблюдения на крыше МКД в районе 4 подъезда.

► В сентябре 2023 года осуществлены работы по подготовке трассы, монтажу и подключению в общедомовую систему камер видеонаблюдения:

- на «верхней парковке» МКД;

- на выезде из ПА (подземной автостоянки) на улицу Мастеркова.

► В ноябре/декабре 2023 года осуществлены работы по подготовке трассы, монтажу и подключению в общедомовую систему камеры видеонаблюдения в подземной паркинге (ПА) в районе 2 подъезда.

Работоспособность лифтов:

► В июне 2023 года испытательной лабораторией ООО ПИЦ «КОЛИС» произведено техническое освидетельствование работоспособности 14 лифтов МКД.

Сбор и вывоз мусора:

Вывоз мусора осуществляется компанией ГУП «Экотехпром».

► Для оперативной информации сообщаем, что объем вывезенного «общедомового» мусора за 2023 год составил порядка **280 тонн**.

► В феврале 2023 года осуществлена закупка 8 евроконтейнеров для сбора ТБО.

Работы по энергосбережению:

► Для обеспечения энергосбережения проводится комплекс мер по снижению потребления электрической энергии. В рамках модернизации и экономии электроэнергии с 2021 г. по 2023 г. в подземной автостоянке было установлено **85** светодиодных светильников. Всего светильников в подземной автостоянке (ПА): **282** шт. Таким образом, **30%** осветительных приборов в ПА заменены на новые светодиодные. Процесс замены люминесцентных светильников на светодиодные будет продолжаться до полной замены всех старых светильников на новые.

Подготовка дома к осенне-зимней эксплуатации 2023-2024 гг.:

► В установленные сроки осуществлены комплексные работы по подготовке дома к осенне-зимней эксплуатации 2023-2024 гг. с успешным получением Паспорта готовности дома к эксплуатации, в частности, компанией ООО «ЦС Групп» проведены следующие работы:

- замена и настройка регулятора температуры ГВС в ИТП;
- замена вышедших из строя манометров и термометров;
- частичное восстановление теплоизоляции трубопроводов;
- промывка теплообменников ЦО, ГВС, вентиляции;
- опрессовка системы ЦО, ГВС, вентиляции;
- очистка кровли.

Работы по заявкам жителей и по содержанию общедомового имущества (в соответствии с выписками из журнала работ):

Период	Заявки от жильцов		Работы по содержанию общедомового имущества		
	Сантехника	Электрика	Сантехника	Электрика	Общестроительные, кровельные и иные работы
Январь 2023 г.	9	0	10	33	14
Февраль 2023 г.	6	2	8	56	20
Март 2023 г.	12	3	8	54	33
Апрель 2023 г.	20	1	7	63	28
Май 2023 г.	10	3	7	46	40
Июнь 2023 г.	2	0	9	45	32
Июль 2023 г.	1	3	12	14	40
Август 2023 г.	5	1	36	47	64
Сентябрь 2023 г.	7	1	8	54	38
Октябрь 2023 г.	25	1	28	64	20
Ноябрь 2023 г.	5	1	8	34	44
Декабрь 2023 г.	11	1	22	64	26
ИТОГО:	113	17	163	574	399

5. РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ И РАБОТЫ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ МКД

- ▶ В январе 2023 года компанией ООО «СОДИМАС ГРУП» была произведена замена частотного преобразователя FUJI 7.5 кВт грузового лифта 11008 (г/п 1000 кг) в 7-ом подъезде.
- ▶ В январе 2023 года компанией «Алюмаркет» были проведены ремонтные работы системы открывания выездных ворот подземной автостоянки (ПА) с заменой тросов.
- ▶ В апреле 2023 года компанией NICE были произведены по гарантии ремонтные работы въездного шлагбаума.
- ▶ В мае 2023 года компанией «Электросервис» произведена модернизация системы АПС (автоматической пожарной сигнализации) МКД.
- ▶ В мае 2023 года компанией ООО «СОДИМАС ГРУП» была произведена замена механической отводки дверей кабины и башмаков противовесов в грузовом лифте 11004 (г/п 1000) во 2-ом подъезде.
- ▶ В июне 2023 года компанией ООО «СОДИМАС ГРУП» была произведена замена индикатора этажей в грузовом лифте 11004 (г/п 1000) во 2-ом подъезде.
- ▶ В июне 2023 года компанией «Электросервис» произведена замена контроллеров электромагнитных замков в подъездах.
- ▶ В июле 2023 года компанией ООО «СОДИМАС ГРУП» была произведена замена частотного преобразователя FUJI 7.5 кВт грузового лифта 11003 (г/п 1000 кг) в 6-ом подъезде.
- ▶ В июле-августе 2023 года сотрудниками службы эксплуатации произведены работы по очистке и окраске ограничительных барьеров в ПА (подземной автостоянке).
- ▶ В августе 2023 года компанией ООО «ЦС Групп» произведены ремонтные работы в системе канализации, ГВС и ХВС, произведена замена водосчетчика на подогрев ГВС, произведены сварочные работы с заменой 3-х аварийных участков трубопроводов ф100 длиной 5,5 п/м в ПА (подземной автостоянке), сварочные работы в пожарном выходе 5 подъезда (ремонт и покраска балясины), ремонт козырька над вентиляцией на кровле в 4 подъезде.
- ▶ В сентябре 2023 года компанией ООО «ЦС Групп» произведены высотные работы в подземной автостоянке (ПА) МКД по устранению протечки из помещения «Салона БИО» в подвал МКД в районе м/м 170.
- ▶ В сентябре 2023 года компанией ООО «ЦС Групп» произведены высотные работы в подземной автостоянке (ПА) МКД по устранению протечки из помещения «Салона ОМС» в подвал МКД в районе м/м 64.
- ▶ В сентябре 2023 года сотрудниками службы эксплуатации были произведены работы по ремонту и окраске порогов в ПА (подземной автостоянке).
- ▶ В сентябре/октябре 2023 года строительной компанией произведен ремонт внешних входных групп МКД. Закупка материалов осуществлялась на заводе Инноформа (г. Тверь), который является разработчиком и патентодержателем инновационной технологии СЗ облицовки лестниц.
- ▶ В сентябре 2023 года сотрудниками службы эксплуатации были произведены ремонтные работы в эвакуационном выходе 3 подъезда (окраска стен, удаление вандальных рисунков), ремонтные работы в холле -1 этажа 2 подъезда.
- ▶ В сентябре 2023 года строительной компанией «ЭСТЕТИКА» осуществлен монтаж ограждающих нержавеющих перил на пандусных спусках входных групп МКД.
- ▶ В октябре 2023 года компанией ООО «СОДИМАС ГРУП» была произведена замена фотобарьера (в сборе) грузового лифта 11005 (г/п 1000 кг) в 5-ом подъезде.

- ▶ В октябре 2023 года сотрудниками службы эксплуатации были произведены ремонтные работы в 7-ми грузовых лифтах МКД по зачистке, шпатлевке и окраске потолков.
- ▶ В ноябре 2023 года компанией «Алюмаркет» были проведены ремонтные работы системы открывания въездных ворот подземной автостоянки (ПА) с заменой системы автоматики.
- ▶ В ноябре 2023 года компанией ООО «СОДИМАС ГРУП» была произведена замена указателя направления на -1 этаже в лифте 11009 (г/п 1000) в 1-ом подъезде.
- ▶ В нашем доме имеют место случаи, когда жители сознательно оставляют бытовой мусор в мусорокамерных и приквартирных холлах, следы распития и курения на балконах и пожарных лестницах, выбрасывают из окон и балконов окурки и медицинские предметы. Владельцы собак, выгуливая своих питомцев на придомовой территории, частенько не убирают за ними. Все эти действия влекут за собой антисанитарию, чем грубо нарушают правила проживания, что является правонарушением, влекущим дополнительные материальные издержки для ТСН (дополнительная работа персонала, закупка гигиенических моющих средств, перчаток, масок и пр.). Хотелось бы в очередной раз напомнить, чтобы все жильцы помнили и не забывали, что «чисто не там, где убирают, а там, где не сорят».

6. ДОГОВОРНАЯ РАБОТА

Ревизия заключённых договоров, их оптимизация:

Председателем правления ведётся работа по оптимизации текущих договоров подряда с реальной экономией бюджета ТСН.

Результаты экономии бюджета, ревизии договоров и их оптимизации:

- ▶ На «зимний период» оптимизирована работа с компанией ООО «МатСервис» по аренде и чистке ковровых покрытий.
- ▶ Закупка расходных материалов (материальных ценностей) для работы службы эксплуатации ведётся при тщательном мониторинге рынка с целью экономии средств ТСН при их закупке.

7. ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН «ЛИРА»

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ все расходы, связанные содержанием, техническим обслуживанием и текущим ремонтом общего имущества определены как одна величина, размер которой утверждён общим собранием членов ТСН «Ли́ра», Протокол № 3-2018 от 20.11.2018 г. и составляет 45,00 руб./м² с 01.11.2018 г.

Площадь помещений (жилых, нежилых на первом этаже, машиномест в подземной автостоянке), с которых взимается плата за ТО, равна 33601,9 м², в том числе:

- общая площадь жилых помещений без балконов и лоджий – 28 907,1 м²
- площадь машиномест – 2 378,9 м²
- площадь коммерческих помещений первого этажа – 1 320,4 м²
- площадь ДДУ (Детский сад) – 995,5 м²

Начисления за коммунальные ресурсы производится по тарифам, утверждённым Постановлениями Правительства Москвы. Собственникам предоставляются следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение (ХВС, ГВС), водоотведение, отопление и электроэнергия на ОДН.

Наименование услуги	Тариф с 01.12.2022 г.
Холодное водоснабжение	50,93 руб/м3
Горячее водоснабжение (подогрев)	2 325,88 руб/Гкал
Водоотведение	39,97 руб/м3
Отопление	2 325,88 руб/Гкал
Электроэнергия:	
<i>Пиковая зона</i>	8,23 руб/кВтч
<i>Полупиковая зона</i>	5,66 руб/кВтч
<i>Ночная зона</i>	2,62 руб/кВтч

Работа с ресурсоснабжающими организациями:

► Структура счета 60:

Наименование поставщика	Сальдо на 01.01.2023 г., руб.	Приход, руб.	Оплата, руб.	Сальдо на 31.12.2023 г., руб.
Филиал № 11 «Горэнергосбыт» ПАО «МОЭК»	1 809 883,69	11 101 233,08	12 028 181,15	882 935,62
АО «Мосводоканал»	251 338,50	3 427 941,45	3 393 039,12	286 240,83
ПАО «Мосэнергосбыт», нежилые помещения 1 этажа	- 25 232,86	2 931 785,22	2 791 247,29	115 305,07
ПАО «Мосэнергосбыт», электроэнергия на ОДН	157 665,03	2 439 159,89	2 516 118,21	80 706,71
ИТОГО:	2 193 654,36	19 900 119,64	20 728 585,77	1 365 188,23

По ресурсоснабжающим организациям суммы задолженности по состоянию на 31.12.2023 г. не превышают суммы ежемесячной оплаты и носят текущий характер, что соответствует условиям заключённых договоров.

Работа с обслуживающими организациями/подрядчиками:

► Структура счета 60 (по основным договорам подряда, без дополнительных работ):

Наименование подрядной организации	Сальдо на 01.01.2023 г., руб.	Оказано услуг/работ, руб.	Оплачено, руб.	Сальдо на 31.12.2023 г., руб.
ООО «ЦС ГРУПП», ТО	233 786,00	2 930 760,00	2 930 760,00	233 786,00
ООО «СОДИМАС ГРУП»	78 000,00	936 000,00	936 000,00	78 000,00
СУ № 11 ОАО «Мослифт»	12 248,68	146 984,16	159 232,84	00,00
ООО «МатСервис»	25 915,99	244 298,75	241 312,58	28 902,16
Компания «Электросервис»	90 516,00	1 086 192,00	1 176 708,00	00,00

Суммы задолженности по состоянию на 31.12.2023 г. не превышают суммы ежемесячной оплаты и носят текущий характер, что соответствует условиям заключённых договоров.

Расходы на оказываемые услуги, предусмотренные сметой, осуществляются в соответствии с условиями заключённых договоров и исполнение подтверждается соответствующими ежемесячными актами об оказании выполненных работ/услуг.

Работа с Департаментом Государственного имущества (ДГИ):

Ведётся ежеквартальная работа по согласованию, уточнению и расчётам (при участии главного бухгалтера) по получению средств за нераспределенное жильё:

► За 2023 года за нераспределенное жильё от ГКУ Дирекции ЖКХиБ ЮАО было получено **19.156,77 рублей**. Денежные средства в полном объеме поступили на расчётный счёт ТСН «Лира».

► С октября 2023 года все жилые помещения МКД находятся в собственности физических лиц.

Должники - собственники жилых помещений:

► Вопрос задолженности собственников перед ТСН в целом решен. Однако, имеются отдельные случаи, когда собственники жилых помещений не вовремя и не в полном объёме оплачивают полученные услуги, очевидно считая ТСН благотворительным обществом, а своих соседей меценатами, которые могут беспроцентно кредитовать их. С такими собственниками ведётся разъяснительная индивидуальная работа путём обзвона, личных встреч и переговоров, направления соответствующих сообщений (досудебная работа). Эта работа даёт свои результаты, должники погашают задолженности.

Необходимо отметить, что за отчётный период просроченная задолженность по уплате ЖКУ значительно сократилась. Значительно возросла ответственность и добросовестность плательщиков - собственников помещений МКД.

Изыскание дополнительных денежных средств:

- ▶ В отчетный период подписаны договоры с интернет и теле провайдерами на возмещение расходов по размещению оборудования на территории МКД:
- ▶ ООО «ТКТЕЛ ЦЕНТР», ООО «ТКТЕЛ»;
- ▶ ПАО «РОСТЕЛЕКОМ»;
- ▶ ПАО «МГТС».

8. ЛИЦЕВЫЕ СЧЕТА

Лицевые счета в ТСН необходимы для внутренней идентификации субъектов финансовых операций и присваиваются бухгалтерией собственникам - плательщикам по квитанциям.

Периодически осуществляется контроль и выверка лицевых счетов собственников МКД. На настоящий момент открыто 501 лицевых счета, их них:

- ▶ 300 для собственников жилых помещений;
- ▶ 6 для собственников нежилых помещений;
- ▶ 195 для собственников машиномест.

9. РАБОТА С СОБСТВЕННИКАМИ МКД

Работа сайта жклира.ру/передача показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ):

- ▶ Ведётся постоянный контроль за работой сайта.
- ▶ По заявкам производится регистрация новых собственников.
- ▶ Для удобства предоставления показаний ИПУ (счетчиков по воде) организована передача данных в личном кабинете на сайте ТСН «Лира», предусмотрена возможность сохранения «Истории сведений».

Увеличение количества членов Товарищества собственников недвижимости

- ▶ За отчётный период проведена работа по привлечению новых членов товарищества. Еще несколько собственников подали заявления о вступлении в ТСН.

Льготы и субсидии для разных категорий граждан МКД

- ▶ Финансовая поддержка социально незащищенных и заслуженных граждан осуществляется двумя способами:
 1. Начислением льгот (уменьшение платежей).
 2. Субсидированием.

В 2023 году в МКД продолжена работа по систематизации и сбору документации по различным льготным категориям граждан. Собраны недостающие документы (заявления, копии документов и пр.), необходимые для оформления льгот и субсидий в ГКУ «Городской Центр Жилищных Субсидий» (ГКУ «ГЦЖС») района Даниловский для льготируемой категории граждан нашего МКД. Ежемесячно в ГКУ «ГЦЖС» предоставляются оригиналы реестров и копии прочих документов.

В частности, предоставление льгот регулируется Федеральным законом № 181-ФЗ от 24.11.1995 года «О социальной защите инвалидов в РФ» и Федеральным законом № 5-ФЗ от 12.01.1995 года «О ветеранах».

КАТЕГОРИИ ЛЬГОТНИКОВ В МКД	КОЛИЧЕСТВО
Многодетные семьи	7
Инвалиды всех групп, в том числе инвалиды детства	11
Родители, ухаживающие за детьми - инвалидами	3
Ветераны труда	26
Ветераны боевых действий	48
Лица, подвергшиеся политическим репрессиям	1
ИТОГО:	96

Работа по возмещению начисленных льгот от ГКУ «ГЦЖС» ведется регулярно.

Работа с собственниками МКД

► Ведётся работа по поступающим лично к Председателю Правления запросам и обращениям собственников и жителей МКД. Обращения поступают по различным информационным каналам: телефонная связь, WhatsApp, письменные обращения, личные обращения, обращения по электронной почте. По результатам рассмотрения запросов и обращений безотлагательно принимаются меры.

10. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ И ТЕКУЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

► Осуществлялось оформление и пополнение информационных стендов в подъездах, подземной автостоянке (минус первый этаж), размещение информационных материалов в лифтах, на сайте.

► Ведётся работа по составлению ответов на обращения собственников и жителей МКД.

11. РАБОТА С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ И МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ОРГАНАМИ

► Ведётся еженедельная работа с Управой Даниловского района.

► Ведётся ежемесячная работа с ГКУ ГЦЖС (Городской центр жилищных субсидий). Направляются запросы в ГКУ ГЦЖС по вопросу предоставления гражданам льгот по оплате ЖКУ.

► Ведётся работа с надзорными органами: ОАТИ - Объединение административно-технических инспекций города Москвы, Роспотребнадзором.

► Ведётся тесная работа с Жилищной инспекцией ЮАО города Москвы.

► Председатель Правления лично участвовала во встречах, организуемых Управой Даниловского района г. Москвы.

► 04.09.2023 года направлено обращение на имя Главы Управы района Даниловский Конюховой О.А. с просьбой навести порядок на выезде с верхней парковки МКД на Ленинскую Слободу. Назначена комиссия по рассмотрению данного вопроса. 29.09.2023 г. состоялся обход Председателя правления и представителей Префектуры и Управы по данному обращению с вынесением положительного решения.

В ноябре 2023 года произведена установка 2-х дорожных знаков **3.27 «Остановка запрещена»** и 2-х знаков **8.24 «Работает эвакуатор»** на выезде с верхней парковки МКД на Ленинскую Слободу.

12. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

► С июня 2018 года оплата взносов на капитальный ремонт выставляется отдельной квитанцией с указанием реквизитов специального счета, открытого в 2015 г.

За отчётный период удалось значительно сократить задолженность, образовавшуюся перед специальным счётом капитального ремонта. Об этом свидетельствуют нижеследующие данные.

Справочно сообщаем, что задолженность перед специальным счётом капитального ремонта на 01.04.2018 г. составляла **4.537.378,58** рублей.

По состоянию на 31.12.2023 г. задолженность составляет **1.334.081,57** рублей.

► По состоянию на 31.12.2023 года остаток на специальном счёте капитального ремонта составляет **57.868.285,07** рублей.

► В целях получения дополнительного дохода от размещённых денежных средств собственников на специальном счёте, ТСН "Лира" заключает договоры с ПАО Сбербанк г.Москвы на получение процентов от неснижаемого остатка.

- С 01.02.2022 года по 01.02.2023 года размещены **30.000.000,00** рублей как неснижаемый остаток под 6,16% годовых.
- С 04.10.2022 года по 30.04.2023 года размещены **13.000.000,00** рублей как неснижаемый остаток под 4,37% годовых.
- С 30.12.2022 года по 01.06.2023 года размещены **3.200.000,00** рублей как неснижаемый остаток под 4,24% годовых.
- С 17.01.2023 года по 02.10.2023 года размещены **30.400.000,00** рублей как неснижаемый остаток под 4,52% годовых.
- С 05.05.2023 года по 01.08.2024 года размещены **17.500.000,00** рублей как неснижаемый остаток под 4,55% годовых.
- С 08.09.2023 года по 09.01.2024 года размещены **36.000.000,00** рублей как неснижаемый остаток под 7,59% годовых.

Данные денежные средства поступают также на специальный счёт капитального ремонта. В период со 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. сумма начисленных и полученных % составила **1.260.883,53** рублей.

Планируемый доход от размещённых денежных средств (при переходящем остатке на 2024 год) составит дополнительно **1.742.406,58** рублей.

13. СУДЫ

Физические лица:

► В 2023 г. ТСН «Ли́ра» предоставило ответ на судебный запрос Симоновского районного суда г. Москвы по делу № 02-6870/22, ответчиком в котором выступал житель МКД.

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На текущий момент можно констатировать, что финансовое состояние ТСН «Ли́ра» по окончании отчётного периода является устойчивым и стабильным, что свидетельствует о правильной и открытой финансовой политике.

ТСН «Ли́ра» является платежеспособной организацией.

ТСН - самый эффективный, самый приближенный к нуждам жильцов, и самый внимательный, поддающийся контролю способ управления.

Выражаю благодарность всем собственникам и жильцам, которые поддерживали и поддерживают Председателя Правления и Правление в целом, кто предлагает свою помощь, следит за чистотой и порядком в МКД.

Благодарю за внимание и за доверие, которое оказывается мне собственниками и жильцами нашего дома! Спасибо за ваши советы, помощь, поддержку и добрые слова! Это бесценно!

С уважением,

Председатель Правления ТСН «Ли́ра»

Германн Алла Анатольевна

31 марта 2024 года, г. Москва